

MUÑIZ ESPADA, Esther (directora). *La protección del consumidor en la vivienda colaborativa*, Edit. Wolters Kluwer, LA LEY, 2019, 598 páginas.

por

ALEJANDRO GUERRA PÉREZ

*Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid*

Como adelanto de las conclusiones que saldrán a la luz del Proyecto I+D del Programa Estatal de Fomento de la Investigación científica y técnica de excelencia, Subprograma Estatal de generación de conocimiento, *Los consumidores en la vivienda colaborativa*, Esther MUÑIZ ESPADA, investigadora principal del mencionado proyecto y catedrática de Derecho civil, ha dirigido la presente obra de la que forman parte dieciséis autores.

A grandes rasgos, el presente volumen parte de la premisa de que actualmente está suficientemente acreditada la consolidación de la economía colaborativa en nuestra sociedad. Además, como se puede deducir a lo largo de la obra, actualmente se ha alcanzado un consenso acerca de las notas que definen esta *sharing economy*, la cual, cada vez afecta a más sectores, llegando incluso a superar a la economía tradicional. Casi todos los autores que han participado en el libro coinciden en la necesidad de una regulación concreta y específica para cada tipo de relación colaborativa, que no fragmente el mercado, y que proteja a los consumidores. Tras introducir al lector en el mundo de la economía colaborativa, y apuntar bastantes reflexiones sobre la misma, los autores se centran en el sector inmobiliario, interesándose sobre todo en definir qué se entiende por vivienda colaborativa, cuál es su regulación vigente, y en determinar las pautas para proteger al consumidor en el mencionado sector.

Llegados a este punto, resulta muy interesante conocer la estructura del libro. Al ser muchos los autores que han colaborado en el alumbramiento de la obra, la presentación de Esther MUÑIZ ESPADA resulta fundamental para hacerse una idea genérica del contenido y enfoque del libro. A continuación, la introducción, realizada por Luis Humberto CLAVERÍA GOSÁLBEZ, refuerza el valor doctrinal del libro ya que toca los ámbitos más específicos y cambiantes de la nueva contratación, y las nuevas categorías señalando algo fundamental desde nuestra humilde opinión: el estudio de la causa del contrato es clave para inferir en su tratamiento. Por tanto, no debería descuidarse la causa del contrato a la hora de regular las distintas relaciones colaborativas. Tras la presentación e introducción, la obra se divide en tres grandes áreas temáticas: «*la vivienda colaborativa y su análisis transversal*», «*la protección del consumidor en el fenómeno de la vivienda colaborativa*», y «*los ulteriores desarrollos del mercado inmobiliario*». La primera de las mencionadas áreas está compuesta por seis capítulos; la segunda, por

otros seis; y la última, por dos. Cada uno de los mencionados capítulos ha sido confeccionado por un autor distinto por lo que podemos considerar la obra de un gran valor doctrinal y científico.

Los seis capítulos que conforman el área de la vivienda colaborativa y su análisis transversal abordan el estudio de la economía colaborativa en distintas disciplinas y ámbitos. Así, por ejemplo, la profesora Dolores DIZY MENÉNDEZ muestra una visión de la *sharing economy* desde el punto de vista económico, señalando su rápido nacimiento, su potencial expansivo gracias a las plataformas digitales, su situación en Europa, la falta de consenso en su definición, y la nueva oportunidad que la misma brinda. Al ejemplo mencionado hay que sumar el capítulo realizado por Juan Carlos GAMAZO CHILLÓN en donde se observa un análisis económico más genérico, se mencionan los sectores afectados por la economía colaborativa, y cuáles son sus principales retos y desafíos futuros. Por otra parte, la autora Asenet SOSA ESPINOSA sitúa el concepto de la vivienda colaborativa en el contexto de la Sociología y realiza una reflexión sobre la globalidad de este fenómeno en España. El autor Giuseppe SPOTO aporta a la obra una visión internacional, principalmente desde el punto de vista italiano, haciendo hincapié en nuevas formas de vivienda colaborativa y en nuevas figuras contractuales. Los dos últimos capítulos de esta área temática son muy enriquecedores. En el penúltimo, los autores Francisco Javier COMPANY CARRETERO y David MUÑOZ PÉREZ se plantean si la vivienda colaborativa es la solución a los problemas derivados de la falta de eficacia de las políticas públicas de vivienda, también se cuestionan sobre si ese tipo de vivienda garantiza el acceso a una vivienda digna, y analizan todo ello poniéndolo en relación con los distintos planes estatales de vivienda y suelo, y la normativa autonómica valenciana. En el último, Luisa VICEDO CAÑADA ofrece un enfoque de la economía colaborativa desde el punto de vista laboral, sobre todo a raíz de la introducción de las plataformas digitales. La mencionada autora señala los principales puntos de conflicto que se están dando en la jurisdicción social (trabajadores por cuenta ajena o propia, falsos autónomos...), aporta su opinión de cómo debería ser el modo de contratación, y señala la necesidad de una nueva figura legal para los trabajadores que prestan servicios a través de plataformas digitales.

La segunda área temática del presente volumen se adentra mucho más en la vivienda colaborativa y en la protección del consumidor. En el primero de los capítulos de la mencionada área, Asunción MARÍN VELARDE habla sobre la vivienda turística, destacando como ha cambiado su situación con la irrupción de las plataformas digitales, como la figura del consumidor ha variado y mejorado, cual es el marco jurídico actual de este tipo de viviendas, y la posición jurídica del consumidor-usuario en ellas. Germán DE CASTRO VÍTORES en cambio, se centra en los diferentes intereses que subyacen en la vivienda turística, haciendo hincapié sobre todo en la propiedad horizontal. El capítulo X dirigido por Pablo AMAT LLOMBART explica en que consiste el *crowdfunding financiero*, y principalmente el *crowdfunding inmobiliario*, es decir, los proyectos inmobiliarios sufragados mediante plataformas de financiación participativa. En cuanto al capítulo XI, Diego VIGIL DE QUINONES OTERO, registrador de la propiedad, introduce la figura de los condohoteles, señalando la carencia regulatoria en España de esta figura, salvo en ciertas comunidades autónomas, su incompatibilidad con la definición de economía colaborativa y su tratamiento registral. El mencionado autor concluye su participación mencionado puntos clave que garantizan la protección del consumidor en el ámbito de los *condohoteles*. El capítulo XII versa sobre el *cohousing* y la vivienda compartida. En dicho capítulo, Fernando

MORENO MOZO desenmascara y analiza lo que esconde realmente la covivencia, llegando a la conclusión de que no introduce nada realmente novedoso. En cuanto a la vivienda compartida, el autor se cuestiona si realmente la vivienda compartida puede incardinarse dentro de la economía colaborativa. Por último, los registradores de la propiedad José Antonio ALBORCH DE LA FUENTE y Emilio SÁNCHEZ GONZÁLEZ abordan, en el capítulo XIII, la protección de los usuarios de la vivienda colaborativa a través del Registro de la Propiedad, pero no desde un punto de vista registral, sino desde la perspectiva del Registro como institución pública al servicio del ciudadano.

La última área temática de la presente obra introduce ulteriores desarrollos del mercado inmobiliario. El capítulo XIV, titulado *La Tokenización de inmuebles: ¿economía colaborativa o mercantilización extrema?*, dirigido por el notario Manuel GONZÁLEZ-MENESES, resulta ser un capítulo novedoso, e intrigante, ya que presenta la figura del *blockchain* y la *tokenización* de activos, y plantea la posibilidad de la transmisión de un inmueble se realice mediante una aplicación móvil. Por último, Javier GÓMEZ GÁLLIGO, registrador de la propiedad, letrado de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y vocal permanente de la Comisión General de Codificación, aborda en el último capítulo del libro *El Registro de la Propiedad y los nuevos desafíos del blockchain*, las incompatibilidades entre el sistema registral y el *blockchain*, apunta como se están tratando las relaciones jurídicas en las que aparecen bitcoins o criptomonedas, y deja expuesta la idea de que el *blockchain* no debería suplantar al sistema registral, sino mejorarlo.

NASARRE AZNAR, Sergio, *Los años de crisis de la vivienda: De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*, Editorial Tirant Lo Blanch, 2020.

por

JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

Presidente de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario

Sergio NASARRE es catedrático de Derecho civil en la Universidad Rovira Virgili (Tarragona), que tantos buenos recuerdos me trae de mi estancia durante casi diez años en esta ciudad, patrimonio de la Humanidad, como registrador de la propiedad y profesor asociado. Él entonces no se había acreditado de catedrático, pero ya se veía venir que no tardaría en hacerlo, al igual que otros brillantes colaboradores del profesor Pedro DEL POZO CARRASCOSA. Ahora Sergio NASARRE es además director de la cátedra UNESCO de Vivienda de la citada Universidad y verdadero experto a nivel internacional en esta materia. Ha publicado numerosos libros sobre el mercado hipotecario primario y secundario y es conferenciante de prestigio en temas relacionados con la vivienda. Ha participado en numerosas normas en relación a la vivienda, como la ley catalana 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña.

El libro «Los años de crisis de la vivienda» es resultado de muchos años de investigación sobre la crisis económica que se inicia en 2007 en Estados Unidos como consecuencia de la titulación de productos *subprime* pero que termina arrastrando a Europa y a todo el mundo. Es un viaje en el tiempo y en el espa-